



**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL**

**SEANCE PUBLIQUE DU 18 OCTOBRE 2016**

**SALLE DU CONSEIL MUNICIPAL  
DE BOIGNY SUR BIONNE**

En vertu de l'article L.2131-1 du  
CGCT, le Maire de Boigny sur  
Bionne atteste que le présent  
acte référencé n° 2016-70  
a été affiché, transmis en  
Préfecture  
Le 19/10/2016  
Et/ou notifié le .....  
Et qu'il est donc exécutoire.

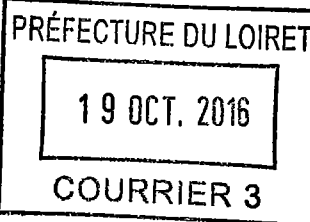
Pour le Maire,  
Par délégation,

**DÉFINITION DES ENJEUX ET DES OBJECTIFS, DU  
PÉRIMÈTRE D'INTERVENTION, DU PROGRAMME ET DU  
BILAN FINANCIER PRÉVISIONNEL DE L'OPÉRATION  
D'AMÉNAGEMENT DE LA CLAIRIÈRE**

Président de Séance : Luc MILLIAT, Maire

Nombre de membres en exercice : 19  
Quorum : 10  
Date de la convocation : 12 octobre 2016  
Affichée le : 12 octobre 2016

**SECRÉTAIRE DE SÉANCE : M. POINTET**



**PRESENT(S) :**

Mme : BETH, BROSSE, CROSNIER, GAUTHIER, RIDOU, VITOUX,


M. : BERNIER, CLOUZEAU, KOOYMAN, LEVACHER, MAYARD, MILLIAT, POINTET,  
RICHOMME,

**ABSENT(S) EXCUSE(S) :**

| Nom du mandant | Nom du mandataire |
|----------------|-------------------|
| Mme CONNAN     | Mme BROSSE        |
| M. GBAGUIDI    | Mme BETH          |
| Mme ROYER      | M LEVACHER        |
|                |                   |
|                |                   |

**ABSENT(S) :**

M. SEVIN  
M. CHANTELOUP

|  |  |
|--|--|
|  <p>Conseil Municipal du :<br/><b>18/10/2016</b></p> <p>Date réception Préfecture :</p> <p>Identifiant : <b>2016-70</b></p> | <b>POLE URBANISME</b>  |
|  | <b>DÉFINITION DES ENJEUX ET DES OBJECTIFS, DU PÉRIMÈTRE D'INTERVENTION, DU PROGRAMME ET DU BILAN FINANCIER PRÉVISIONNEL DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT DE LA CLAIRIÈRE</b> |
|  | Rapporté par : M. MILLIAT L.   |
|  | <b>Vote(s) :</b><br>Conseillers en exercice : 19<br>Conseillers présents : 14<br>Conseillers votants : 17<br>Voix POUR : 12<br>Voix CONTRE : 0<br>ABSTENTIONS : 5        |

Monsieur le Maire rappelle au Conseil municipal que, conformément aux nouvelles dispositions de l'article L.300-4 du Code de l'urbanisme, introduites par la Loi ALUR du 24 mars 2014, il est désormais possible de concéder une ZAC avant la création de celle-ci, à la condition que la Commune, d'une part ait dressé et approuvé le bilan de la concertation préalable et, d'autre part se soit prononcée par délibération sur les enjeux, objectifs, périmètre, programme et bilan prévisionnels, avant l'attribution de la concession.

Le bilan de la concertation préalable a été dressé et approuvé, conformément à ces dispositions, par délibération du 13 septembre 2016.

### **Sur les enjeux et objectifs poursuivis**

Monsieur le Maire rappelle que l'aménagement du secteur de la Clairière devra permettre d'apporter une réponse aux enjeux suivants :

- Améliorer et embellir l'entrée Nord du bourg autour de la rue du Vieux Bourg.
- Lier le nouveau quartier avec l'urbanisation existante.
- Conforter une centralité autour de l'église et des habitations anciennes.
- Prendre en compte les problèmes de circulations automobiles et piétonnes.
- Permettre le maintien d'espaces tampons sur le pourtour et au cœur du secteur, favorisant la biodiversité, la création de couloirs écologiques, et créer des transitions douces entre espaces urbanisés et espaces naturels, espaces résidentiels et espaces d'activités économiques.
- Proposer un programme de logements adaptés aux besoins de la population.
- Promouvoir la qualité environnementale des habitations, l'efficacité énergétique, la diversité esthétique, tout en harmonisant les futures constructions avec les constructions existantes.
- Respecter les orientations en termes de programmation (mixité du parc de logements) et de maîtrise de la consommation d'espace exprimées par les documents supra-communaux.

Il insiste sur le fait que le secteur de la Clairière représente l'une des dernières capacités d'extension de la Commune, devenant ainsi une nouvelle porte d'entrée dans la Commune, et la fin de l'urbanisation du bourg. À ce titre, une attention particulière devra être portée tout au long de l'opération sur la qualité des constructions, des aménagements, des ouvrages et du traitement paysager.

Cette opération d'aménagement permettra à la Commune de mettre en œuvre sa politique d'habitat, en proposant une gamme de logements favorisant la mixité sociale, tout en s'inscrivant dans une logique d'urbanisation cohérente et respectueuse de son environnement.

Monsieur le Maire rappelle que, considérant l'importance stratégique du projet d'aménagement, la complexité de son montage, sa durée de réalisation, et la volonté communale de garder la maîtrise des choix fondamentaux de l'aménagement, la procédure de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) est la plus appropriée. C'est pourquoi le Conseil municipal a décidé, dans une délibération en date du 3 novembre 2015, de poursuivre la mise en œuvre de ce projet dans le cadre d'une ZAC.

### **Sur la justification du périmètre de l'opération**

Par délibération en date du 3 novembre 2015, le Conseil municipal a défini le périmètre d'étude de l'opération, volontairement élargi aux abords naturels et urbains du secteur afin de mener la réflexion sur l'intégration du futur quartier à son territoire d'un point de vue fonctionnel, urbain, paysager et environnemental, et d'en assurer l'articulation avec le centre-bourg. Ce périmètre d'étude portait alors sur une superficie totale d'environ 76 hectares.

Suite à la concertation qui a été menée auprès de la population communale, et plus spécifiquement auprès des propriétaires et riverains directement concernés par le projet, le périmètre de l'opération a pu être ajusté : il se limite désormais à la partie Ouest du secteur de la Clairière, en empruntant une bande suffisamment large de part et d'autre de la rue du Vieux Bourg pour accueillir une urbanisation « cadrant » la future entrée de ville, et en intégrant les espaces autour de l'église ainsi que la pointe à l'extrémité Sud-Ouest.

Une attention particulière a été portée afin qu'aucune habitation ne soit comprise dans le périmètre. Toutefois, la propriété située au Sud de l'église, cadastrée AB 1 et AB 2, qui comporte une maison et ses dépendances, a été intégrée dans le périmètre opérationnel. En effet, en raison de son mauvais état général, son acquisition est en cours de réflexion par la Commune. Ceci permettrait de l'intégrer à la réflexion sur la requalification des abords de l'église.

Par conséquent, le périmètre retenu pour la réalisation de l'opération d'aménagement du secteur de la Clairière porte sur une superficie totale d'environ 11 hectares.

## **Sur les éléments de programmation et les principes généraux**

Les études de faisabilité ont permis d'établir le programme prévisionnel de l'opération, en tenant compte des orientations fixées par le Schéma de Cohérence Territoriale Orléans Val de Loire, approuvé en 2008 et en cours de révision, et par le Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération Orléans Val de Loire, approuvé le 19 novembre 2015.

Dans le cadre de la révision générale de son PLU, la commune a opté pour un scénario de développement « au fil de l'eau » consistant à produire entre 140 et 150 nouveaux logements sur les dix prochaines années, dont un potentiel de 110 à 120 logements sur le secteur de la Clairière, identifié comme site stratégique pour le développement futur de la Commune.

Par conséquent, le programme prévisionnel de constructions envisagé sur la future ZAC de la Clairière consiste en la réalisation :

- ➔ **d'un programme de 110 à 120 logements**, s'appuyant sur une **surface de plancher maximale prévisionnelle d'environ 15 000 m<sup>2</sup>**, et répartis selon :
  - Environ 20 % à destination de l'habitat locatif social (petits logements collectifs ou intermédiaires, maisons individuelles groupées) ;
  - Environ 15 % de logements en accession à prix maîtrisés (habitat intermédiaire, maisons individuelles groupées ou terrains à bâtir denses), incluant quelques unités en PSLA ;
  - Le reste du programme en accession classique, sous forme de terrains à bâtir de tailles diversifiées (450 à 800 m<sup>2</sup>).

Le programme prévoit également une **enveloppe foncière de près de 4 hectares, représentant 40 % du périmètre du projet, destinée aux aménagements et ouvrages** nécessaires au fonctionnement du futur quartier (voiries, réseaux, liaisons douces, gestion des eaux de pluie, etc.) ainsi qu'aux espaces publics et espaces verts, futurs et existants. Cette enveloppe intègre l'espace de Clairière au Sud-Ouest.

- ➔ **D'une réserve foncière de 5 000 m<sup>2</sup> destinée à recevoir un équipement public**, dont la définition sera faite ultérieurement selon les besoins générés par le quartier.

Le programme s'appuie sur une **surface cessible prévisionnelle d'environ 52 000 m<sup>2</sup>**.

En outre, les études préalables ont permis de valider un schéma d'aménagement, élaboré dans un souci de cohérence d'ensemble et selon un principe conducteur : celui de réaliser un futur quartier respectueux de son environnement, urbain et naturel, agréable à vivre et à voir.

Ce schéma d'aménagement, qui a été soumis à la population tout au long de la concertation préalable, a été élaboré notamment dans le respect des principes suivants :

- Réaménager et requalifier les abords de l'église, afin de favoriser le réinvestissement de cet espace par la population.
- Assurer la greffe avec le tissu urbain existant, par la mise en œuvre d'une urbanisation progressive et d'une transition la plus douce possible entre le futur quartier et les espaces naturels voisins.

- Concevoir un quartier intégré à son environnement, notamment en préservant la haie de chênes et l'espace de clairière existant en frange-Sud-Ouest du site. Il s'agira également d'intégrer l'eau comme un élément à part entière dans la trame paysagère et naturelle du site, notamment par l'aménagement aérien et qualitatif des ouvrages de gestion des eaux pluviales.
- Concevoir des lieux de vie au sein du quartier et offrir un cadre de vie agréable aux futurs habitants de ce secteur, par l'aménagement d'espaces verts généreux, accessibles à tous, qui pourront proposer de multiples usages (promenades, activités sportives ou ludiques, pique-niques, etc.).
- Mettre en valeur l'entrée de ville par un aménagement harmonieux de l'entrée Nord du village reprenant le tracé de la rue du Vieux Bourg et mettant en valeur la perspective sur l'église. La requalification de l'entrée de ville passera également par l'aménagement, à plus long terme, d'une sortie à l'Ouest, en accroche sur le carrefour giratoire de la Motte aux Saulniers, qui sera définie plus précisément (emprise, emplacement) dans les études ultérieures.
- Hiérarchiser les futures voiries, en adaptant le profil des voies à leurs usages : voies primaires structurants ; voies secondaires de desserte, plus étroites ; liaisons douces.

### **Sur l'économie de projet et le choix de l'outil opérationnel**

Le bilan prévisionnel établi lors des études préalables a permis de montrer que l'opération d'aménagement était financièrement équilibrée. Le bilan prévisionnel a également déterminé que le produit de l'opération permettait de financer l'ensemble des dépenses générées par l'opération d'aménagement, dont la rémunération attendue par un concessionnaire.

En effet, il est proposé que l'aménagement de la future Zone d'Aménagement Concerté soit réalisé selon le mode de la concession d'aménagement, en application des dispositions des articles L.300-4 et suivants et R.300-4 et suivants du Code de l'urbanisme.

Ce mode permet à la collectivité de concéder la maîtrise d'ouvrage des travaux et équipements concourant à l'opération prévus dans la concession, ainsi que la réalisation des études (élaboration des dossiers de création et réalisation de la ZAC) et de toutes missions nécessaires à leur exécution, l'acquisition des biens nécessaires à la réalisation de l'opération, y compris, le cas échéant, par la voie d'expropriation ou de préemption, la vente, la location ou à la concession des biens immobiliers situés à l'intérieur du périmètre de la concession et ce, préalablement à la création de la Zone d'Aménagement Concerté.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'urbanisme, et notamment son article L.300-4,

Vu la délibération en date du 16 décembre 2014 par laquelle le Conseil municipal a désigné un groupement en charge des études de faisabilité sur le secteur de la Clairière ;

Vu la délibération n° 2015-62 en date du 3 novembre 2015 par laquelle le Conseil municipal a défini le périmètre d'étude du projet d'aménagement portant sur le secteur de la Clairière, ainsi que les modalités de la concertation préalable prévue à l'article L.103-2 du Code de l'urbanisme (anciennement L.300-2).

Vu la délibération n° 2016-62 en date du 13 septembre 2016 par laquelle le Conseil municipal a dressé et approuvé le bilan de la concertation préalable ;

Vu les conclusions des études préalables conduites sur le secteur de la Clairière, qui ont permis de définir les enjeux et objectifs de l'opération d'aménagement, le programme et l'appréhension de l'économie générale du projet,

Vu le plan de périmètre de l'opération d'aménagement du secteur de la Clairière, annexé à la présente délibération.

Monsieur le Maire propose aux membres du Conseil municipal de valider l'ensemble des éléments présentés précédemment.

Après avoir entendu l'exposé de Monsieur le Maire et en avoir délibéré :

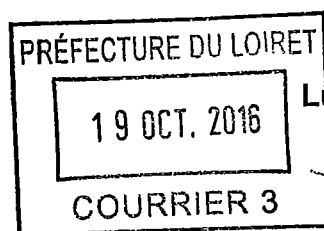
Le Conseil Municipal décide, par 12 voix POUR, 5 ABSTENTIONS :

- d'approuver les conclusions des études préalables exposées ci-avant, relatives aux enjeux et objectifs de l'opération, à son périmètre, son programme prévisionnel et son économie de projet.
- de valider la poursuite du projet dans le cadre d'une Zone d'Aménagement Concerté, à vocation principale d'habitat, sous le mode de réalisation de la concession d'aménagement.
- de délimiter le périmètre d'intervention de la future ZAC, conformément au plan annexé à la présente délibération.
- d'indiquer que le programme prévisionnel global de constructions porte sur environ 15 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher maximale, soit un nombre de logements prévisionnel d'environ 110 à 120 logements, et APPROUVE ainsi le programme prévisionnel global de constructions tel que défini dans les conclusions des études préalables.
- d'autoriser le Maire à effectuer toutes les démarches et formalités se rapportant à ce projet.

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.

Le Maire et la Directrice Générale des Services de la Commune seront chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution de la présente décision.

Fait à Boigny sur Bionne  
Le 19 octobre 2016  
Pour extrait conforme,



Le Maire  
Luc MILLIAT

